

Yeni Konut Kampanyaları ile Tanışın: Fedakâr Borçluluk

Özlem Çelik

Ayrıntı Dergisi, Sayı 28, Kasım-Aralık 2018

Türkiye’de inşaat sektöründe önemli bir sermaye birikimi sürecinden geçtiğimiz aşikâr. Bu süreç AKP’nin dış kaynak girişine bağlı büyümesiyle paralel giderken, 2001 krizi sonrası başlayan ve 2007 *mortgage* yasasının yürürlüğe girmesiyle hızlanan bir dizi yasal düzenlemenin hem konut piyasasının finansallaşma ile ilişkilenmesi hem de sektörün ve kullanıcıların çeşitli taleplerine de yanıt üretme olarak görmek mümkün. Konutun finansallaşması literatürü bu zamana kadar gelişkin türev piyasası olan ve çeşitli finansal araçlarla donanmış piyasalara odaklanırken (Aalbers, 2008), son yıllarda küresel kapitalizme eklenmekte olan ve sınırlı ya da tam gelişmemiş finansal araçlara sahip ülkelere de yönelmeye başladı (Rolnik, 2013). Bu ilgi, söz konusu ülkelerde gelişmiş finans mekanizmalarına sahip olmasa da finansallaşmanın etkisi altında bir konut üretimi ve sunumunun gerçekleşmesinden kaynaklanmakta. Küresel kuzey ve güney olarak ayrılıp ele alınan bu yapının gerçekten ikili bir yapı mı, yoksa benzerliklerini ve farklılıklarını içinde barındıran tek bir yapı mı olduğu başka bir yazının konusu olabilecek kadar geniş bir tartışma alanı. Bu yazının amacı ise Türkiye’de daha sınırlı finansal araçlar düzeneği ile konutun finansallaşması mekanizmalarının nasıl kurulmaya başlandığını irdelemek ve kur krizinin bu yeni sermaye birikim alanının farklı aktörlerince nasıl deneyimleneceği üzerine bir deneme girişiminde bulunmak.

İnşaat sektöründeki hızlı büyüme ve konut üretiminin bu büyümede önemli bir rol almasının arka planında sözü edilen finansal araçların çeşitlenmesinin rolü büyüktür. 2000’li yıllara baktığımızda daha önce tekstil, ilaç, yiyecek gibi sektörlerde faaliyet gösteren Torunlar Holding, Zorlu Holding, Eczacıbaşı gibi büyük şirketlerin inşaat sektörüne yöneldiğini görüyoruz. Bu eğilim, Harvey’in (1985) sözünü ettiği aşırı birikim nedeni ile sermayenin birinci döngüden ikinci döngüye yani üretim sektöründen yapıli çevreye yatırım yapmaya doğru bir akış içinde olduğu tezini doğrularken, dikkat çekmemiz gereken bir diğer husus ise Gotham’ın (2009) ve Rolnik’in (2013) vurguladığı devletin piyasaların kriz eğilimini önlemek için bu süreçte yürürlüğe koyduğu çeşitli yasal düzenlemelerdir. Türkiye’nin 2001 krizi sonrası ve yeni bir siyasal yapının kurulmaya başlandığı aynı dönemde inşaat sektörünün büyümesi hem IMF tarafından desteklenen neoliberal ekonomik bir programın uygulamaya konulması hem dış kaynaklı yatırımcıların inşaata yatırım yapmaya arzu duymasına bir yanıt üretmek üzere çeşitli yasal ve politik düzenlemelerle devletin de yeniden yapılandırılması ile gerçekleşmiştir.

Yeni Finansal Araçlar ve Yasal Düzenlemeler

2001 sonrası dönemde yeni finansman araçlarının geliştirildiği ve yasal düzenlemelerin çeşitlendiği bir süreci de beraberinde getirdi. Bu dönemde birbirini destekleyen genel anlamıyla iki tür düzenlemeden söz etmek mümkün: konutun finansallaşması için gereken yeni finansal araçların oluşturulması ve inşaat sektöründe sermaye birikimini hem arz hem de talep yönünde destekleyen düzenlemeler ve kurumsal yapılanmalar (Çelik, vd., 2016; Karaçimen ve Çelik, 2017). Yeni finansal araçların başında *mortgage* yasasının 2007 yılında yürürlüğe girmesinden çokça söz edilse de Türkiye’nin 2017 yılı itibarı ile *mortgage* borçlarının GSYİH’ye oranı yüzde 6’lardeyken, Avrupa Birliği genelinde bu oranın yüzde 46’lara (EMF, Hypostat, 2018) yaklaştığını söylemek

mümkün. Bu karşılaştırma da gösteriyor ki Türkiye kendi içinde *mortgage* kredisi kullanımında hızlı bir yükseliş göstermiş olsa da dünyadaki *mortgage* üzerinden borçlanma göstergeleri içinde halen oldukça küçük bir paya sahip. Bu oranın küçük olmasının bir diğer sebebi de düşük gelir grubunun *mortgage* kredilerine düzenli bir gelirleri ve kredibiliteleri olmadığı için katılamamalarıdır. Bu da hem türev piyasalarının olmayışı hem de hacmin küçüklüğü nedeni ile piyasalar açısından ciddi bir risk yaratmamakta.

Bu dönemde, finansal mekanizmaların kurulması sadece *mortgage* yasası ile sınırlı kalmadı, aynı zamanda Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO), Gayrimenkul Yatırım Fonu (GYF), sukuk, gayrimenkul yatırım sertifikası gibi çeşitli kurum ve araçların da kurulduğu bir dönemden geçildi. Bu yeni araçlar arasında en dikkate değer olan GYO'ların kurulması olduğu söylenebilir. GYO'ların kuruluşu 1998 yılına kadar uzansa da bugün sayıları 33'ü bulan GYO'lar 2008-2014 yılları arasında hızlı bir artış gösterdi. GYO'ların toplam piyasa değeri içinde ilk beş GYO'nun payına bakınca, en yüksek orana sahip olanın yaklaşık yüzde 49 TOKİ ortaklığı ile kurulmuş Emlak Konut GYO olması dikkat çekicidir (Tablo 1). Daha önce Başbakanlığa, bugün ise Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na bağlı olan TOKİ, kurumlar vergisi ve gelir vergisinden muaf olan, portföylerinde taşınmaz mal tutup, bu malların satış ve kiralarından gelir elde edebilen GYO'ların lideri konumundaki Emlak Konut GYO'nun ortağı olarak piyasanın düzenlenmesinde önemli bir rol oynamaktadır. Öncül bir yatırımcı gibi hareket eden Emlak Konut GYO, diğer GYO'ların yatırımları için de kolaylaştırıcı bir role sahiptir. Yeniden Gotham'ın devletin finansallaşmadaki düzenleyici rolü vurgusunu hatırlarsak, Emlak Konut GYO bunun en ideal örneklerinden biri olarak görülebilir.

Tablo.1: GYO'ların toplam piyasa değeri içindeki oranı (yüzde)

Emlak Konut GYO	36
Torunlar GYO	11
Yeni Gimat GYO	5,5
Akiş GYO	5,4
İş GYO	4,6

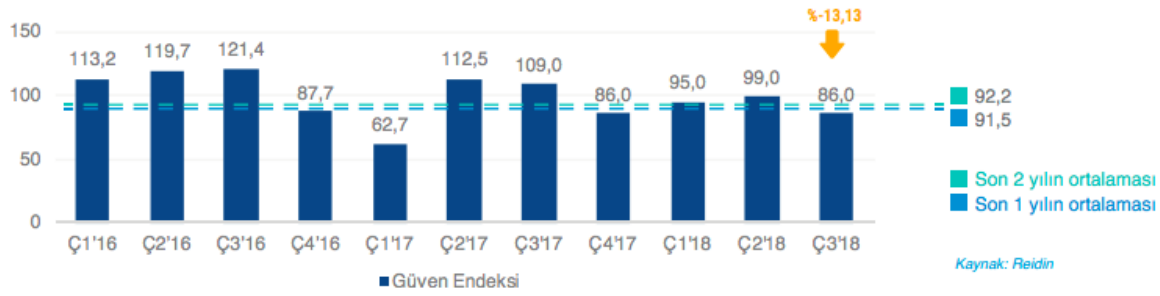
Kaynak: SPK

GYF ve sukuk gibi araçların henüz çok gelişkin olmadığı görülse de gayrimenkul sertifikası uygulamasının özellikle mülkiyet çözümünde zorluklar olan ve dönüşüme konu olan alanlarda yakın gelecekte kullanılacağından sıklıkla söz edilmektedir. Son yıllarda, özellikle konutuna karşı konut alamayan ya da yerinde dönüşümde ortaya çıkan imar haklarına yetmeyecek kadar arsası olanlara farklı imar haklarına sahip bir başka alanda hakların menkul kıymet olarak verilmesinin hedeflendiğini biliyoruz. Ancak içinden geçilen kriz ortamının gayrimenkul güven endeksinin özellikle 2018'in 3. yarısında düşmeye (Grafik 1) geçtiğini göz önüne alırsak, bu sürecin daha büyük bir düşüş göstereceği düşünülebilir.

Konutun finansallaşması sürecine paralel olarak, 2001 yılından itibaren yapılı çevrenin yeniden düzenlenmesine dönük bir dizi de yasal değişiklik ve kurumsal yeniden yapılanmadan geçildi. Türkiye'nin kentleşme tarihinde görülmemiş sıklıkta ve sayıda yasal düzenlenmenin yapıldığı bu dönemde üç temel dönüşüm olduğunu söylemek mümkün: kentsel dönüşüm projeleri ile kentlerin ve konutların dönüşümü; büyük kentsel projelerin yapılması; ve devletin bu süreçte kurumsal bir dönüşümden geçmesi. Kentsel dönüşüm önce gecekondü mahallelerinin yıkılıp

yeniden yapılması olarak yasallaştırılmış ve de bu konuda çeşitli düzenlemeler yapılmış olsa da iki şekilde gelişti. İlki, gecekondü mahallelerinin büyük bir kısmında örgütlü bir direniş ile projeler durduruldu ya da kullanıcıların talepleri göz önüne alınarak kısmi olarak taleplerin karşılanması sağlandı. İkinci olarak ise gecekondü vasfı taşımayan alanlardaki konutların konutu yenileme ve değerini arttırmaya dönük kentsel dönüşüm modeli geliştirildi. Bu, özellikle büyük kentlerde oturduğunuz mahallenin her sokağında en az bir apartmanın yıkılıp yerine yenisinin yapıldığı, diğer bir deyişle kenti büyük bir şantiye alanına çeviren süreç olarak da gözlemlenebilir.

Grafik 1: Gayrimenkul Güven Endeksi



Kaynak: Reidin

Peki, bu üç temel dönüşüm mevcut kriz ortamından nasıl etkilenecek? Bu soruya yanıtı bir sonraki bölümde ortaya atılan iki kampanya üzerinden daha kapsamlı değerlendirmeye çalışacağım ancak burada kentsel dönüşümün seyri açısından birkaç söz söylemek mümkün. Öncelikle, kentsel dönüşümüne konu olan gecekondü mahallelerindeki dönüşüm karşıtı mücadelenin geçmişe nazaran sönümlendiğini söylemek yanlış olmaz. Bu sönümlenme tamamen bir başarısız mücadele ve başarılı bir devlet uygulaması ikiliğine sıkıştırılamayacak kadar karmaşık ve olumsuzluklar içeriyor. Bu sürecin tamamını ele almak için bu yazıda yeterince yerimiz olmasa da bazı noktaları açıklamak mümkün. İlk başlatıldığı dönemde gecekondü alanlarındaki kentsel dönüşüm projeleri, mevcut sakinlerinin kentin uzak çeperlerinde taksitlerini ödeyebilecekleri iddia edilen TOKİ konutlarına taşımak iken, bugün verilen mücadelelerin bir sonucu olarak 'yerinde dönüşümü' kabul eden bir devlet söylemine ve de tartışmalı koşullar altında olsa bile bunun uygulamalarına dönüştü. Kentsel dönüşümü doğrudan etkileyecek diğer bir nokta ise elinde eksik belgeleri bulunan gecekondü sahiplerinin imar barışı kapsamında yapı kayıt belgesinin bedelini ödemeleri ile kentsel dönüşüm sektörüne eklenmelerinin sağlanması olabilir. Yakın zamanda TOKİ'den gelen bir açıklamaya göre imar barışından elde edileceği öngörülen gelirin kentsel dönüşüm finansmanında kullanılacak olması¹ da kentsel dönüşüm ile imar barışı sürecinin beraber yürütülecek olması ihtimaline işaret ediyor. Kentsel dönüşümü özendirmek için çeşitlenen konut kredilerine bir ek olarak da imar barışı başvurularında kullanılmak üzere imar barışı kredisinin verilmeye başlandığını görüyoruz. Bakanlık ile ortak çalışma yürüten bazı kamu bankalarının kredi faiz oranlarında da indirim gittiği aynı dönemde duyurulmuştu². Kuşkusuz gayrimenkul yatırımlarına olan güvenin düştüğü ve yatırımcının risk almaktan hâlihazırda çekingen olduğu gecekondü dönüşüm projelerinde ciddi bir yavaşlamanın olması öngörülebilir. Benzer bir biçimde kriz öncesinde dahi iflasların

¹ TOKİ Haber, Eylül 2018, sayı 103, s. 11, <http://tokihaber.com.tr/tr-TR/emagazine-detail/sayi-103>, erişim tarihi: 05.10.2018

² <http://www.hurriyet.com.tr/ekonomi/son-dakika-3-kamu-bankasi-imar-barisi-icin-harekete-gecti-40916865>
Erişim: 11.10.2018

yaşandığı mahalle arası küçük ve orta ölçekli müteahhitlerce yürütülen parsel bazlı kentsel dönüşüm projeleri de yatırımcı ve inşaatçının borçlanma pratiğine ve de inşaat malzemelerini döviz bazlı alıp almamasına göre ciddi riskler taşıyan bir süreçle bizi karşı karşıya bırakabilir.

İkinci dönüşüm, saldırgan bir biçimde kamu elindeki tüm büyük arazilerin ve uluslararası sermayenin yatırımına uygun büyük kentsel alanların devlet garantileri ile projelendirilmesi olarak karşımıza çıktı (Çarıkçı, 2017). Bu projelerden en çok gündem yaratanlardan ikisi kuşkusuz 3. Köprü'nün ve 3. Havalimanı'nın yapılmasıydı. Kamu özel ortaklığı ile yap işlet devret modeli kullanılarak yapımına başlanan bu projelerin en önemli özellikleri devlet garantörlüğünde yapılıyor olmalarıdır (Çarıkçı, 2017). 3. Köprü tamamlanmış ve hayata geçirilmiş olsa da devlet garantörlüğü altında verilen hem gelir hem de yolcu geçişi garantörlüğü bulunmaktadır. Çarıkçı'ya (2017) göre devlet riski kamusalallaştırmakta ve özel sektörün riski üstlenerek bu riski toplumun çalışan sınıflarına yüklemektedir. Bu risk maliyetini topluma yaymanın yanı sıra, 3. Havalimanı ilk yapılmaya başlandığında hem yer seçimi hem de yaratılacak doğa tahribatı ve sonuçları açısından tartışmalı oluşuyla birlikte böylesi bir yatırımın gerçekten bir ihtiyaç olup olmadığını meslek örgütleri, siyasi yapılar, Kuzey Ormanları Savunması gibi sivil inisiyatifler tartıştı ve gündem haline getirdi. Ancak havalimanı'nın yapımını durduracak güçte bir biraya geliş hem Gezi ardı parçalanma yaşayan toplumsal kesimlerce hem de havalimanı'nın bulunduğu arazilerin önceden satın alınarak toplulaştırılması nedeni ile sağlanamadı.

Eylül 2018'in üçüncü haftasının başında havalimanı inşaatında çalışan işçilerin iş bırakmasıyla büyük projelerin emek süreci üzerindeki etkilerini daha net görebildik. 2014 yılı başında kurulan İnşaat İşçileri Sendikası'nın yürüttüğü mücadeleler ve başka bir araştırma (Çelik, vd., 2016) kapsamında yaptığımız görüşmede de belirttikleri üzere inşaat sektörünün parçalı yapısı ve geçici, kısa sürelerle işyerlerinde bulunmak nedeni ile inşaat işçilerinin mücadelesi fabrika işçisi ya da kadrolu öğretmenler gibi aynı işyerinde uzun süreli çalışma koşullarına sahip işçilerden farklılıklar göstermektedir. Diğer bir deyişle, işi durdurma, özellikle de büyük proje inşaatlarında, en etkili eylemlilik biçimidir. 2014 yılında Torunlar Holding tarafından yapılan Torun Center inşaatında yere düşen asansörde 10 işçinin hayatını kaybettiği iş cinayetinin³ ardından kısa süreli bir iş bırakma ve toplumsal kesimlerin daha geniş bir kısmını mobilize edebilen bir eylemlilik süreci geçmişti. Ancak bunun dışında inşaatlarda yaşanan ücretlerin ödenmemesi, iş cinayetleri ve yaralanmalar daha yerel ölçekte kısa süreli iş bırakmalarla karşılanıyordu. İlk defa işçilerce kaleme alınan ve sadece ödenmeyen ücretler ve iş cinayetlerinin durdurulması ile sınırlı kalmayan, aynı zamanda daha iyi çalışma koşulları, insanca bir yaşam alanına sahip olmaya yönelik taleplerini dillendirdi işçiler. Bu eylem ve talepleri bizlere inşaat sektörünün sadece ekonomik bir kriz içinde değil aynı zamanda emeğin kendini yeniden üretebilmesinin de koşullarının ortadan kalktığı köle ilişkileri ile kapitalizmin iç içe geçtiği bir yapıyı da yarattığını deşifre etmiş oldu.

İnşaat sektöründeki sermaye birikimindeki artış ve konut sahipliğini tek barınma aracı olarak öne süren sürecin ardındaki üçüncü dönüşüm ise devletin yapısındaki dönüşümden geçmektedir. TOKİ'nin kurumsal olarak bir finansman mekanizması olmaktan çıkarak, her ölçekte plan yapma yetkisine kadar geniş yetkilerle donatılması bu sürecin ilk adımı iken, kurum Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na devredilerek doğrudan Başkanlık sisteminin kabinesine de geçmiş oldu. Bunun

³ <https://www.evrensel.net/haber/91380/torun-center-insaatinda-asansor-yere-cakildi-10-isci-oldu>, Erişim: 11.10.2018

ardında, yerli ve yabancı yatırımcılarca sıklıkla tekrar edilen bürokratik engellerin hızlı bir şekilde ortadan kaldırılması talebinin önemli bir etkisi olduğu söylenebilir. Bu yolla, devletin farklı ölçekleri arasında ortaya çıkabilecek çatışma ve anlaşmazlıkları bertaraf etmeyi amaçlayan bir sistemin kurulmasının hedeflendiği de iddia edilebilir. Aynı zamanda büyük ölçekli yatırımcılar devlet garantisinin olmadığı projelerde yer almaktan imtina ederken, bu çekinceyi de ortadan kaldırmak için atılan bir adım olarak görülebilir. Özellikle büyük ölçekli kentsel projelerin kararlarının alınması, yer seçimleri ve uygulamaları aşamasında kolaylaştırıcı olacak olan bu yeniden yapılandırma aynı zamanda yerel talepler ve baskılar karşısında devletin daha alt ölçeklerinin de sürece dâhil edilmesi ihtiyacı ile karşı karşıya kalabilir. Elbette bu talep yerel aktörlerin güçleri ve mücadele potansiyelleri ile belirlenecektir.

Kısaca belirtmek gerekir ki, Türkiye gibi sınırlı bir biçimde konutun finansallaşmasının yaşandığı ülkelerde Gotham ve Rolnik'in dikkati çektiği üzere devletin süreci düzenlemede önemli bir rol oynadığını söylemek mümkün. Bu rol, devletin çeşitli aktörlerin taleplerini karşılamaya çalıştığı ancak yanıt üretirken yeni çelişkileri de yarattığı bir süreç olarak görülebilir (Çelik, 2013; Das, 2006). Toplumun farklı sınıfları arasında yaşanan bu çelişkili süreci yeniden düzenlemek ve hem ekonomik hem de toplumsal istikrarı sağlamak yine devletin önünde duran bir gündem olacaktır. Tam da bu sürecin bir görüngüsü olarak, konut sektöründe yaşanabilecek olası bir krize karşı yakın zamanda devlet tarafından iki önleminin kampanyalar yaratılarak alındığını gördük.

Babacan Devlet, Kazanan Türkiye

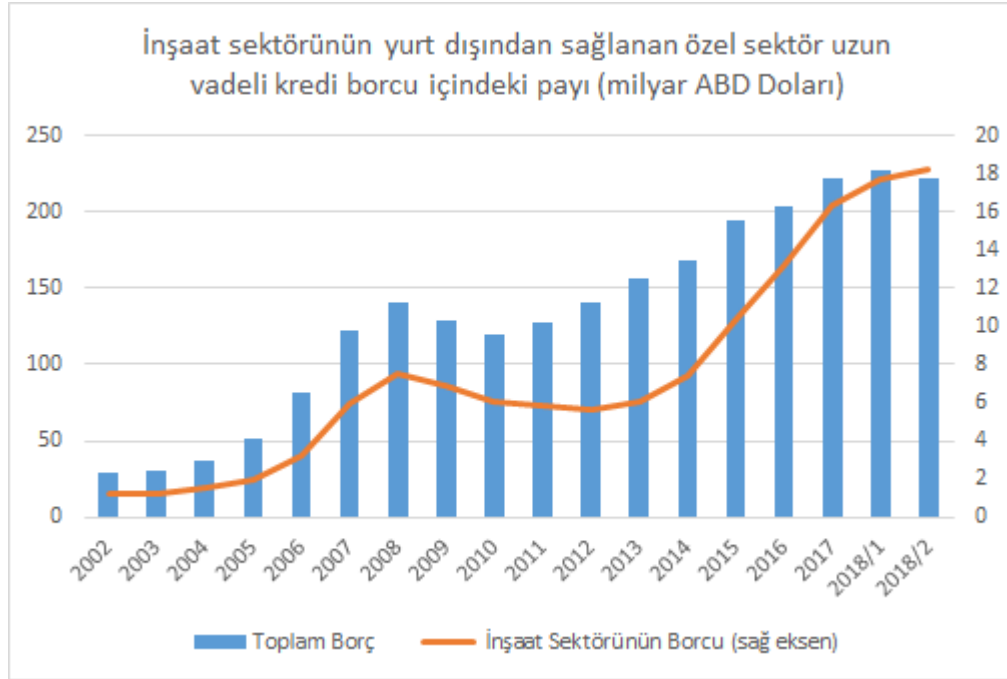
Türkiye'yi etkisi altına alan kur krizinin etkilerinin farklı sektörler üzerinde ve toplumun farklı kesimleri üzerindeki etkisini konut sektöründeki son gelişmelerden takip etmek mümkün. Bu gelişmenin kokusunu almış sektör ve devlet tarafından yakın zamanda iki kampanya başlatıldı: imar barışı ve 'Türkiye için kazanç vakti' kampanyası. İmar barışı yasal olmayan yapılaşmaya bir çözüm olarak sunulurken, arka planında büyük inşaat şirketlerinin dava konusu olan imar planına aykırı yapılarının yasallaştırılması ve bireylerin başvuruları ile de ekonomiye sıcak para girişiminin sağlanması olduğu bir süredir tartışılmakta. Diğer kampanya ise Eylül ayında Başkanlık sisteminin yeni kabinesinin en önemli aktörlerinden biri olacak olan eski Emlak GYO genel müdürü, yeni Çevre ve Şehircilik Bakanı'nca başlatılan kampanyanın sloganı olarak duyuruldu. Bu kampanya gayrimenkul alanında konutta indirim ve aynı zamanda da bir 'fedakârlık' kampanyası olarak tanıtıldı. Yapılan çağrıda vatandaşların dövizlerini bozdurarak vatanları için fedakârlıkta bulundukları gibi TOKİ'ye uzun vadeli borçlanarak ev alanların da borçlarını ödemeleri durumunda yüzde 24'lük indirimden yararlanacaklarını duyurdular. Bu fedakârlık sadece vatandaşlarca değil aynı zamanda, Bakan'ın sözleriyle '... yine devletimizin, vatandaşımız için gösterdiği fedakarlığın net bir ifadesidir' denildi.

İki kampanyanın da devlet ve vatandaş arasında bir uzlaşma çağrısı olduğunun, devletin bir 'baba' olarak fedakârlık ettiği ve vatandaşın da 'iyi evlat' olarak babasının onun için en iyiyi düşüneceğine inandığı bir ilişkinin kurulmasının altı çiziliyor. Burada, bir aileyiz, aynı gemideyiz gibi söylemlerin ardında yatanı net bir şekilde ortaya koymakta fayda var. Krizin bir yansıması olarak artan Yİ-ÜFE TÜFE oranları TOKİ'den konut alanların aylık taksit ödemelerini doğrudan etkilemekte. Taksitlere yılda iki kere yapılan zam son altı aylık memur maaşlarındaki artış ve Yİ-ÜFE TÜFE oranlarına göre yapılıyor. Bu nedenle sözü edilen 'babacan fedakârlık' borçlanarak TOKİ'den konut almış düşük gelir grubunun sıcak para aktarımını sekteye uğratmadan onları sistemin içinde tutabilmek için yapılan bir düzenleme olarak görülebilir. Benzer bir biçimde imar

'barışı'nı duyururken dönemin Başbakanı, bunun bir af olmadığını devletin vatandaşı ile barıştığının altını ısrarla çizmişti⁴. Oysa yıllarca göz yumularak üretilen imar planı dışı her türlü yapılaşma ödenecek bedel karşılığında yasallaştırılıyordu.

Aslında bu iki kampanya Türkiye'de büyütülmeye çalışılan konut sektörünün nasıl işlediğinin de iyi birer özeti. Konut üretiminde özellikle orta ve üst gelir grubuna konut üretiminde bir doyumluğa ulaşan sektörün düşük gelir grubunu sektöre çekmenin yollarını, özellikle kentsel dönüşüm projelerine konu olan gecekondu mahallelerindeki örgütlü karşı duruşu eski yöntemlerle çözemeyeceğini bildiğinden affetmekle değil, barışarak imar haklarını belli bir bedel karşılığı vermeye çağırırken, bu mahallelere yatırım yapmakta çekinceleri olan yatırımcıya da devletin bu süreci yönetmede sorumluluk aldığını göstermek içindi. İkinci kampanya da benzer bir şekilde düşük gelirli grubun konut alımında kapsamlı ve kolaylaştırıcı bir program⁵ oluştururken, aslen konutları üreten şirketlerin borçlarını ödemesinin de nasıl sağlanacağını anlatmaktadır.

Grafik 2. İnşaat sektörünün yurt dışından sağlanan özel sektör uzun vadeli kredi borcu içindeki payı (ABD Doları)



Kaynak: TCMB

Konut sektörü ile ilgili çeşitli kampanyaların yürütülmeye başlamasının iki temel sebebi ise inşaat sektörünün dolar bazında dış borçlanması hızla bir yükselişte olması (Grafik 2) ve yeni üretilen konutların satılmayanlarının yüzdesinin de azalmamasıdır (Tablo 2). Mortgage kredilerinin hacminin erken kapitalistleşmiş ülkelere oranla hala çok düşük olması nedeni ile beklenen kriz, sadece kredilerin ödenememesi temelli değil, kur krizine bağlı olarak yurt dışı borcunun ödenememesi ve özellikle düşük gelirli toplumsal kesimlerin finansallaşmanın temel

⁴ <https://www.emlakpencerem.com/basbakan-yildirim-dan-imar-barisi-aciklamasi-yaptigimiz-bir-imar-affi-degil/99316/>, erişim tarihi: 05.10.2018

⁵ Kampanyanın ayrıntılı programı için bkz: TOKİ Haber, Eylül 2018, sayı 103, s. 13, <http://tokihaber.com.tr/tr-TR/emagazine-detail/sayi-103>, erişim tarihi: 05.10.2018

mekanizmalarından biri olan kredi yolu ile borçlanmayla konut almaktan çekinmesini önlemektir. Diğer bir deyişle bu kampanyalar konutta da bir krizin yaşanmasını yavaşlatmak için hem konuta yatırım yapacak inşaat şirketleri ve yatırımcı kurumları hem de borçlanarak ev alacak tüketicileri piyasanın içinde tutabilmek için düzenlenmektedir diyebiliriz.

Tablo 2: Türkiye’de Konut Stoğu Değerlendirme (2013-2018)

	Konut Stoğuna Yeni Eklenenlerin Sayısı	Satılan Konut Sayısı	Satılmayan Konut Sayısı	Satılmayan Konutların Yüzdesi
2013	723 540	529 129	194 411	26,8
2014	775 007	551 554	223 453	30,1
2015	730 012	598 667	131 345	18,0
2016	750 364	631 686	118 678	15,8
2017	819 711	659 698	160 013	19,5
2018 (ilk yarı)	395 662	298 877	96 785	24,4
Toplam	4 191 296	3 259 611	934 685	22,3

Kaynak: TÜİK

Son Bir Değerlendirme

Türkiye’nin içinden geçmekte olduğu kriz ortamı hem konut üreticileri, hem finansman kuruluşları hem devlet hem de toplumun farklı kesimleri açısından sonuçları olacağını ortaya koymaya çalıştım. Türkiye ekonomisi içinde önemli bir yer kaplayan inşaat sektörü ve konut sektörünün nasıl geliştirildiği ve özellikle henüz sonuçlarını göremediğimiz krizin nasıl bu sektörler açısından neler getirebileceği ve alınan önlemleri değerlendirdim. Konuta yatırımın teşvik edilmesi ve geliştirilmesi ardında hem küresel sermaye piyasalarına eklenme hem de iç pazarda yeni ya da mevcut sermaye grubunun sermaye birikim fazlasını aktaracağı bir alan yaratmayla, toplumun en yoksul kesiminden çalışan orta sınıflara borçlanma temelli konut sunumunun yapıldığı ve özel mülkiyet temelli bir barınma hakkı tarif edildiğini söyleyebiliriz. Elbette borçlanma temelli bir barınma hakkının, insan temelli, sosyal devlet anlayışından uzak, piyasa koşullarına bırakılmış bir konut sunumuna dönüştürülmesi de bu dönemi geçmiş dönemlerden önemli ölçüde ayırmakta. Farklı gelir gruplarına dönük sınırlı da olsa lojman, kiralık konut ve maaşa endeksli konut yatırımlarının yapıldığı ve barınma ihtiyacı işveren ya da devlet tarafından karşılanmayan kente yeni göçenlerin çözüm olarak ürettiği gecekonduyla sağlandığı 2000 öncesi yıllardan, 2000 sonrası önemli ölçüde ayrılmakta.

Bugün yurtdışı borçlanmasının en yüksek olduğu sektörlerden biri olan inşaat sektörünün kur krizinin yarattığı dalgalanmalardan etkilenerek olması yakın tarihlerde hem büyük hem de küçük ve orta ölçekli inşaat şirketlerinde olası iflasları getirebilir. Böylesi bir krize önlem olarak yukarıda sözünü ettiğimiz iki kampanya dışında farklı kampanyaların da yakın zamanda sunulduğunu görebiliriz. Güvenceli işlerde çalışabilen orta gelir grubunun *mortgage* ödemelerinin ancak büyük işten çıkarmalar olursa ciddi boyutta etkileneceğini beklerken, özellikle hâlihazırda borçlanmış daha yoksul gelir gruplarının bu krizden daha sert biçimde etkilenmesi beklenebilir. Bu etki, birden fazla işte, uzun saatler çalışmaktan, eğitimden çekilip

erken yaşıta işgücüne dâhil olmak zorunda kalan aile bireyleri kompozisyonlarıyla, hane içinde parça başı güvencesiz ve ucuz emek olarak daha fazla kadının emeğinin sömürülmesine kadar geniş bir yelpazede olacaktır.

Kaynakça

Aalbers, M. (2008). “The Financialization of Home and the Mortgage Market Crisis”, *Competition and Change*, 12 (2): 148-66.

Çarıkçı, Ç. (2017) “2001 krizi sonrası Türkiye’de Büyük Ölçekli Kentsel Yatırım Projeleri: İstanbul Örneği”, *Finansallaşma Kısacasında Türkiye’de Devlet, Sermaye Birikimi ve Emek*, Bedirhanoglu vd. (edt) İstanbul: Notabene.

Çelik, Ö., Topal, A. ve Yalman, G. (2016). *Finance and Housing Provision in İstanbul*, FESSUD Working Paper.

Das, R. J. (2006). Marxist Theories of the State. S. Pressman (Ed.) içinde, *Alternative Theories of the State*. New York: Palgrave Macmillan.

EMF, Hypostat, (2018). A Review of Europe’s Mortgage and Housing Markets.

Gotham, K. F. (2009). “Creating Liquidity out of Spatial Fixity: The Secondary Circuit of Capital and the Subprime Mortgage Crisis”, *International Journal of Urban and Regional Research*, 33 (2): 355-71.

Harvey, D. (1985). *The Urbanization of Capital: Studies in the History and Theory of Capitalist Urbanization*, Baltimore, MD: John Hopkins University Press.

Karaçimen, E. ve Çelik, Ö. (2017) “Türkiye’de Gayrimenkul ve Finansın Derinleşen ve Yeniden Yapılanan İlişkisi”, *Finansallaşma Kısacasında Türkiye’de Devlet, Sermaye Birikimi ve Emek*, Bedirhanoglu vd. (edt) İstanbul: Notabene.

Rolnik, R. (2013). “Late Neoliberalism: The Financialization of Homeownership and Housing Rights”, *International Journal of Urban and Regional Research*, 37 (3): 1058-66.